



von der Industrie- und Handelskammer zu Köln
öffentlich bestellter und vereidigter Sachver-
ständiger für die Wertermittlung von bebauten und
unbebauten Grundstücken.

50259 PULHEIM, den 26.01.2026
HAUPTSTRASSE 69
TEL.: 0 22 38 / 96 51 20
FAX : 0 22 38 / 96 51 222
E-mail: buero@gutachter-borchardt.de
web: www.gutachter-borchardt.de

Reg.- Nr. 25.286

4. / 4 Ausfertigungen

Dieses Gutachten umfasst 65 Seiten inkl. Anlagen.

GUTACHTEN

Verkehrswertfeststellung gem. § 194 BauGB

zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag

12.11.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Objekt:

Dreifamilienwohnhaus mit 2 offenen PKW - Stell-
plätzen

Turner Heide 2

51069 Köln (Dellbrück)

Auftraggeber:

Amtsgericht Köln

Reichenspergerplatz 1

50670 Köln (Neustadt - Nord)

Zwangsversteigerungssache

./ . XXX XXX

AZ: 93 K 021 / 25

0. Zusammenstellung der im Gutachten nachfolgend ermittelten Ergebnisse / Eckdaten

Dreifamilienwohnhaus, teilangebaut,

teilunterkellert, mit 1 bis 2 Vollgeschossen und einem voll ausgebauten Dachgeschoss.

Bodenwert		€	254.200.-
Grundstücksgröße:	360 m ²		
Bodenwert je m ² (ebf):	€ 706.-		
 (vorl.) Sachwert		€	-.-
 Ertragswert		€	648.700.-
Wohnfläche:	rd. 310 m ²		
PKW - Stellplatz:	2 Stck.		
Jährlich marktüblich			
erzielbarer Rohertrag:	€ 37.140.-		
Rohertragsfaktor:	17,5 -fach		
Liegenschaftszins:	2,80 %		
Baumängel und -schäden /			
Imponderabilien:	€ 25.000.-		
 Verkehrswert / Marktwert (als Gesamtwert)			
(rd. € 2.094.- je m ² Wohnfläche)		€	649.000.-

Einzelverkehrswerte (fiktiv)

a.) Amtsgericht Köln, Grundbuch von Thurn - Strunden, Blatt 15160, Gemarkung Thurn - Strunden, Flur 70, Flurstück 3262 / 8, Gebäude- und Freifläche, Thurner Heide 2, Größe 348 m ²	€	640.500.-
b.) Amtsgericht Köln, Grundbuch von Thurn - Strunden, Blatt 15160, Gemarkung Thurn - Strunden, Flur 70, Flurstück 3263 / 8, Gebäude- und Freifläche, Thurner Heide 2, Größe 12 m ²	€	8.500.-

Die zu bewertenden Flurstücke sind jeweils mit einem Wohnhaus bebaut bzw. weisen keine Bebauung auf (Zuwegung) und bilden z.Zt. eine wirtschaftliche Einheit; eine getrennte Verwertung ist aus Sicht des Unterzeichners nicht vertretbar.

Inhaltsverzeichnis		Seite
0.	Zusammenstellung der nachfolgend ermittelten Ergebnisse	2
1.	Vorbemerkung	4-5
2.	Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung	6
3.	Grundstücksbeschreibung	7-8
4.	Allgemeine Angaben	
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	9-10
4.2	Ergänzende Angaben	11
5.	Bebauung	12
6.	Baubeschreibung	13-18
7.	Bauzahlenberechnung	
7.1	Brutto - Grundfläche (BGF, DIN 277)	19
7.2	Vorhandene GRZ / GFZ (Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl)	20
7.3	Wohnflächenzusammenstellung	21-22
8.	Grundbuchdaten	23
9.	Wertermittlung	
9.1	Grundsätze und Verfahren	24-25
9.2	Bodenwert	26-27
9.3	Ertragswert	28-29
9.4	Zusammenstellung	30
9.5	Verkehrswert / Marktwert	31
9.6	Aufteilung der Einzelwerte	32
10.	Anlagen	33-65
10.1	Bildseiten / Bildübersicht (21 Seiten, 41 Bilder)	
10.2	Stadtplanausschnitt	
10.3	Auszug aus der Deutschen Grundkarte	
10.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Flurkarte	
10.5	Bauzeichnungen (8 Seiten)	

1. Vorbemerkung

Vom Amtsgericht Köln, Abteilung 93, bin ich mit Schreiben vom 30.07.2025 (Posteingang 06.08.2025) beauftragt worden, ein Wertgutachten der vorgenannten Immobilie zu erstellen, damit das Gericht den Verkehrswert gem. §§ 74a, 85a, 114a ZVG festsetzen kann.

Der für den 14.10.2025 anberaumte Ortstermin wurde - aufgrund der Urlaubsabwesenheit der Schuldnerin - verschoben. Der für den 07.11.2025 anberaumte Ortstermin (Terminladung vom 10.10.2025) wurde - krankheitsbedingt - kurzfristig in Absprache mit der Tochter der Schuldnerin verschoben.

Am 12.11.2025 hat eine Ortsbesichtigung stattgefunden, an der teilgenommen haben:

- 1.) Frau XXX XXX (Tochter der Schuldnerin und Mieterin),
- 2.) Mieter- / in,
- 3.) der Sachverständige.

Der Gläubigerin und die Schuldnerin nahmen am Ortstermin nicht teil.

Folgende Unterlagen sind zur Erstellung des Gutachtens von dem Amtsgericht Köln zur Verfügung gestellt worden (1.) bzw. bei den zuständigen Ämtern der Stadt Köln eingeholt / recherchiert worden (2. - 9.):

- 1.) beglaubigter Grundbuchauszug vom 09.04.2025,
- 2.) Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Auszug aus der Flurkarte i.M. 1:1000 vom 10.09.2025,
- 3.) Beitragsbescheinigung des Bauverwaltungsamtes der Stadt Köln vom 16.09.2025,
- 4.) schriftliche Auskunft des Umwelt- und Verbraucherschutzamtes der Stadt Köln aus dem Altlastenkataster gem. UIG vom 23.09.2025,
- 5.) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Amtes für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln vom 10.09.2025,
- 6.) Online Recherche im Internetportal der Stadt Köln (Amt für Liegenschaften, Kataster und Vermessung) zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 10.09.2025,

- 7.) Bescheinigung der Stadt Köln (Amt für Wohnungswesen) gem. WFNG NRW vom 11.09.2025,
- 8.) Online - Auskunft aus der Denkmalliste der Stadt Köln (Konservator / Denkmalbehörde) vom 10.09.2025,
- 9.) Auszüge der Bauakte.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Dreifamilienwohnhaus, das sukzessive um- und angebaut wurde (ehem. Gaststätte im Erdgeschoss).

Das zu bewertende Objekt wurden in allen wesentlichen Teilen besichtigt. Die zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden mit der Örtlichkeit verglichen.

Bauliche Abweichungen der vorgefundenen Örtlichkeiten zu den Bauzeichnungen sind festgestellt worden:

- das Kellergeschoss wurde in Teilbereich zu Wohnzwecken (ehem. Büro mit Küche und Bad) ausgebaut.

Ein Nutzungsänderung hierzu lag dem Unterzeichner nicht vor. Bei den Flächen im Souterrain handelt es sich um nicht qualifizierten Wohnraum der den Anforderungen an Wohnräume gem. SBauVo und LBO NRW entspricht, da eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie eine ausreichende lichte Raumhöhe nicht gegeben ist. Für Imponderabilien / Unwägbarkeiten wird eine Wertminderung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) berücksichtigt.

Die Berechnungen erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen i.M. 1:100 / Katasterplan i.M. 1:1000 mit der für die Berechnung ausreichender Genauigkeit, marginale Flächenabweichungen sind möglich, jedoch ohne wesentlichen Werteeinfluss.

Am 07.10.2025 hat durch den Unterzeichner eine Einsicht in die Bauakte im Bauaufsichtsamt der Stadt Köln stattgefunden.

2. Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung

Der Stadtteil Köln - Dellbrück liegt Luftlinie gemessen rechtsrheinisch ca. 9 km nordöstlich der Kölner Stadtmitte, dem Bereich Dom / Hauptbahnhof. Die Stadt Köln weist alle infrastrukturellen Einrichtungen auf.

Der Stadtbezirk 9 (Köln - Mülheim) besteht aus 9 Stadtteilen und hat z.Zt. ca. 150.470 Einwohner, davon Dellbrück mit ca. 21.865 Einwohnern.

Das mit einem Dreifamilienwohnhaus bebaute Grundstück liegt an der Südostseite der " Thurner Heide " bzw. der Nordostseite der " Urnenstraße ", im zentralen Stadtteilbereich, ca. 100 m nordwestlich der Bundesstraße B 506.

Die direkte Nachbarschaft ist mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, Mehrfamilienwohnhäusern, einer Schule, der " Rettungswache 19 " der Berufsfeuerwehr Köln und dem Zollkriminalamt (ehem. Kaserne) überwiegend geschlossen bebaut. Im weiteren Umfeld befindet sich das Naturschutzgebiet " Dellbrücker Heide " mit dem " Heideteich " und dem " Höhenfelder See ".

Einkaufsmöglichkeiten, Behörden, Schulen, Sport- und Freizeitanlagen und sonstige öffentliche Einrichtungen sind im Stadtteil bzw. den benachbarten Stadtteilen vorhanden. Der Kölner Ostfriedhof liegt ca. 1.600 m südöstlich.

Verkehrsanbindungen bestehen über die Bundesstraße B 506 (" Bergisch Gladbacher Straße "). Der Autobahnanschluss " Köln - Dellbrück " zur Bundesautobahn BAB 3 liegt ca. 2.750 m südwestlich und ist über die B 506 zu erreichen.

Eine Busverbindung verkehrt im Bereich der B 506 " Bergisch Gladbacher Straße ". Die S - Bahnhaltestelle " Köln - Dellbrück " mit Anschluss an den Kölner Hauptbahnhof, Park & Ride System sowie weitere Busverbindungen liegt ca. 425 m nordöstlich. Die Straßenbahnhaltestelle " Dellbrück Hauptstraße " liegt ca. 700 m südöstlich.

Die Entwicklung der Lage ist abgeschlossen.

Der Standort ist als verkehrsmäßig günstige, mittlere rechtsrheinische Kölner Wohnlage mit guter Anbindung an den Innenstadtbereich zu bezeichnen.

3. Grundstücksbeschreibung

Grundstücksform:

Annähernd rechteckig, im Einmündungsbereich abgerundet,
Grundstücksfront = ca. 12,80 m (" Thurner Heide "),
Grundstückstiefe = bis ca. 27,50 m.

Topografie:

Die Grundstücksoberfläche ist eben, die Bodenverhältnisse werden als normal tragfähig vorausgesetzt. Das Grundstück liegt auf Straßenniveau.

Erschließung:

Die Straße " Thurner Heide " ist als Anliegerstraße (Tempo 30 - Zone) in dem zu bewertenden Bereich ca. 4,50 m breit und ist inkl. aller Ver- und Entsorgungsleitungen ausgebaut und gepflastert. Die " Urnenstraße " ist als Stadtstraße (Tempo 30 - Zone) in dem zu bewertenden Bereich ca. 12,00 m breit, hat beidseitig plattierte Bürgersteige und ist inkl. aller Ver- und Entsorgungsleitungen ausgebaut und asphaltiert. Das zu bewertende Grundstück wird von mehreren öffentlichen Erschließungsanlagen voll erschlossen.

Lt. der Auskunft des Bauverwaltungsamtes der Stadt Köln vom 16.09.2025 wird ein Erschließungsbeitrag gem. §§ 127 - 135 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl I S. 3634) für das Grundstück nicht mehr erhoben.

Für das Grundstück ist ein Straßenbaubeitrag nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) alte Fassung nicht zu entrichten.

Für straßenbauliche Maßnahmen, deren Durchführung ab dem 01.01.2024 beschlossen wird, können Straßenbaubeiträge gemäß § 8 Abs. 1 Satz 3 KAG NRW in der aktuellen Fassung nicht mehr erhoben werden.

Altlasten:

Nach schriftlicher Auskunft gem. Umweltinformationsgesetz (UIG) aus dem Altlastenkataster vom 23.09.2025 (Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln) liegt das zu bewertende Grundstück z.Zt. nicht im Bereich einer altlastenverdächtigen Fläche gem. § 2 BBodSchG, die im Kataster der Abteilung Boden- und Gewässerschutz geführt wird.

Eine Beeinträchtigung des Grundstückes ist nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht zu besorgen.

Die Tatsache, dass im Anfragebereich keine Erkenntnisse vorliegen, schließt jedoch nicht aus, dass Schadstoffbelastungen vorgefunden werden können. Gem. Bundes - Bodenschutzgesetz (BBodSchG) § 2 Abs. 5 sind Altlasten stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert sind (Altablagerungen) sowie Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdeten Stoffen umgegangen worden ist (...) durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Gem. BBodSchG § 2 Abs. 6 sind altlastenverdächtige Flächen Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Immissionen:

Wesentlich störende Immissionen und wertmindernde Umwelteinflüsse für eine Stadtlage sind nicht feststellbar. Zeitweise kann es zu Immissionen / Beeinträchtigungen durch den umliegenden Straßenverkehr kommen.

Gem. Umgebungslärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein - Westfalen (NRW) befindet sich das zu bewertende Objekt bezogen auf die Emissionsquelle " Straße " straßenseitig im Lärmpegelbereich $L_{den} / dB(A) > 65 dB(A) \leq 70 dB(A)$. Nachts (L - night) sinkt der Lärmpegelbereich bezogen auf die Emissionsquelle " Straße " auf $L - night / dB(A) > 55 dB(A) \leq 60 dB(A)$.

4. Allgemeine Angaben

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Bau- und planungsrechtliche Beurteilung:

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Köln ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks als " W " - Wohnbauflächen ausgewiesen.

Nach einer Online Recherche *) im Internetportal der Stadt Köln (Amt für Liegenschaften, Kataster und Vermessung) zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 10.09.2025 liegt das zu bewertende Grundstück z.Zt. nicht im Bereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes gem. § 30 BauGB. Es besteht ein rechtskräftiger Fluchtlinienplan mit Darstellung der Fluchtlinie entlang der Gebäudebebauungen.

Die Bebauung ist nach § 34 BauGB zu beurteilen:

" Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortschaften ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. (...). "

Die auf dem zu begutachtenden Grundstück vorhandene Bebauung ist als rechtlich zulässige Bebauung anzusehen und das Grundstück gem. § 3 ImmoWertV als baureife Fläche, die nach öffentlich - rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist zu beurteilen.

Es ist nicht geprüft worden, ob das Gebäude / die Einfriedungen innerhalb der katastermäßigen Grenzen errichtet worden sind.

Art und Maß der vorhandenen Bebauung:

GRZ (§ 19 BauNVO) = 0,57

" wertrelevante " GFZ = 1,10

Denkmalschutz:

Das vorgenannte Gebäude ist in der aktuellen Denkmalliste der Stadt Köln (Konservator - Denkmalbehörde) gem. § 2 DSchG NRW nicht als Baudenkmal eingetragen.

*) Abrufbar unter <https://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/planenbauen/bebauungsplaene/koelner-bebauungsplaene>.

Baulasten:

Lt. der Auskunft des Amtes für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln vom 10.09.2025 sind auf dem zu bewertenden Grundstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis gem. § 85 BauO NRW eingetragen.

Der Bodenwertermittlung wird der baulastenfreie Bodenwert zugrunde gelegt.

4.2 Ergänzende Angaben

Wohnungsbindung:

Das zu bewertende Objekt unterliegt nicht den Bestimmungen des WFNG NRW (" Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein - Westfalen ", rechtskräftig seit dem 01.01.2011 (ersetzt das Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) bzw. das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)) gem. Schreiben der Stadt Köln (Amt für Wohnungswesen) vom 11.09.2025.

Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen:

Mit Grund und Boden fest verbundenes Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen bestehen nicht.

Namen der Mieter / Pächter:

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wird das Objekt im Erdgeschoss des Anbaus durch die Schuldnerin eigengenutzt. Die Wohnung im Erdgeschoss ist angabengemäß für eine Warmendmiete von €/mtl. 800.- fremdvermietet. Die Wohnung im Ober- / Dachgeschoss (Maisonette) ist zu einer Warmendmiete von €/mtl. 1.400.- familienintern vermietet.

Unternehmen im Objekt:

In dem zu bewertenden Objekt wird kein Unternehmen / Gewerbe betrieben (" reine Wohnnutzung ").

5. Bebauung

Dreifamilienwohnhaus, teilangebaut,
teilunterkellert, mit 1 bis 2 Vollgeschossen und einem voll ausgebauten Dachgeschoss, enthaltend:

Kellergeschoss:

Treppe, Flur, Bad, Hausanschlüsse, (ehem.) Kellerabstellräume teils zu Wohnzwecken ausgebaut. Bei den Flächen im Souterrain handelt es sich um nicht qualifizierten Wohnraum der den Anforderungen an Wohnräume gem. SBauVo und LBO NRW entspricht, da eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie eine ausreichende lichte Raumhöhe nicht gegeben ist.

Erdgeschoss:

Hauseingang, Treppenhaus, Flur,
1 Wohnung mit: 3 Zimmern, Küche, Bad,
1 Wohnung im Anbau mit: 3 Zimmern, Küche, Diele, Bad.

Obergeschoss:

Treppenhaus, Flur
1 Maisonettewohnung mit: Wohnküche, 2 Zimmern, Diele, Bad, Gäste - WC, Dachterrasse.

Dachgeschoss:

zur Maisonettewohnung: Treppe, 2 Zimmern, Diele.

Besonders zu bewerten:

- Kelleraußentreppe (Betontreppe, Anstrich, Metallrohrgeländer),
- Hauseingang (Stufenanlage mit Geländer / Handlauf, kleines Vordach, massiv, Zinkteile),
- Terrassenüberdachung (Holzkonstruktion, Wellasbestplatten),
- Balkon (Stahlbetonkragplatte, massive Brüstung),
- Dachgauben (Holzkonstruktionen, baujahrtypische Dämmung, Naturschieferverkleidung, bituminöse Abdichtung),
- Kaminofen,
- Sauna.

6. Baubeschreibung

Umfassungswände:

allgemeiner Stahlbeton- und Mauerwerksbau

Decke über Kellergeschoss:

Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe, Stufenmatten.

Decke über Erdgeschoss:

Stahlbetondecke, Holzwangentreppe, Vinylbelag / Anstrich (schwarz), Treppengeländer mit Mipolamhandlauf.

Decke über Obergeschoss:

Stahlbeton- / Holzbalkendecke, Holzwangentreppe, Anstrich (schwarz), Holzgeländer mit Handlauf (schwarz).

Dach:

Walmdach, Holzkonstruktion, baujahrestypische Isolierung / Dämmung, Ziegeldeckung, Zinkteile, Rinnen, Fallrohre, Anbau als Flachdach mit bituminöser Abdichtung.

Fassade:

Putzfassade, Anstrich (straßenseitig: grau / rückseitig: blau), Fensterfaschen farbig abgesetzt (weiß), Erdgeschoss (straßenseitig) mit Klinkerriemchen (grau), teils mit Anstrich (weiß).

Fußböden:

Entsprechend den Nutzungsbereichen:

KG: Estrich, Fliesen, Geschosse: Estrich, Zimmer: Fliesen, Laminat / Vinyl, Küche: Fliesen, Bad / Gäste - WC: Fliesen, Dachterrasse: Plattenbelag.

Fenster:

PVC - Fenster, Isolierverglasungen (teils aus 2016), als Fenstertür zur Dachterrasse, Rundfenster mit Buntglas im Treppenhaus, teils Stahlfenster mit Einfachverglasung, Dreh- / Drehkippsbeschläge, teils Rollläden, teils Fenstergitter, Leichtmetall- / Werksteinaußenfensterbänke, Dachflächenfenster.

Türen:

Leichtmetall- / PVC - Haustür mit Glasausschnitt, Holz - Haustür mit Glasausschnitt, Innentüren: Holztüren und -zargen, teils mit Glasausschnitten, Metall- / Weißblechbeschläge, Holztüre mit Glasausschnitt und vorgelagerter Gittertür zur Kelleraußentreppe.

Decken- und Wandverkleidungen:

Wände: Putz bzw. Putz mit Tapeten, Anstrich, teils mit Holzverkleidungen,
 Küchen: Fliesenspiegel, Bäder: Wandfliesen, Treppenhaus: Buntsteinputz,
 Decken: Putz bzw. Putz mit Tapeten, Anstrich, Holzdecken (Nut- und Federbretter).

Sanitärausstattung:

Kellerbad (KG): Hänge - WC mit Vorwandinstallation, Handwaschbecken, Eckbadewanne mit Handbrause (weiße Sanitärelemente), Handtuchheizung, Bodenfliesen (schwarz, orthogonal verlegt), Wandfliesen, teils Dekorfliesen (weiß / teils schwarz), elektrische Lüftung, normale Ausstattung, dem Ausstattungsstandard des Ausbausjahres entsprechend.

Bad (EG): Stand - WC mit Spülkasten, Waschtische mit Unterschrank, bodengleiche Dusche mit Glasabtrennung (weiße Sanitärelemente), Bodenfliesen (anthrazit, orthogonal verlegt), Wandfliesen (ca. 1,50 m hoch gefliest bzw. im Duschbereich höher, weiß, im Duschbereich anthrazit), Waschmaschinenanschluss, natürliche Lüftung, normale Ausstattung, dem Ausstattungsstandard des Modernisierungsjahres (ca. 2024) entsprechend.

Gäste - WC (OG): Stand - WC mit Spülkasten, kleines Handwaschbecken (graue Sanitärelemente), Bodenfliesen (weiß, orthogonal verlegt), Wandfliesen mit Dekorfliesen (weiß, ca. 1,50 m hoch gefliest), natürliche Lüftung, normale Ausstattung, dem Ausstattungsstandard des Modernisierungsjahres (ca. 1980er Jahre) entsprechend.

Bad (OG): Hänge - WC mit Vorwandinstallation, Waschtisch, Badewanne mit Handbrause, Duschtasse mit Glasabtrennung (weiße Sanitärelemente), Bodenfliesen (rot marmoriert, orthogonal verlegt), Wandfliesen (rot bzw. beige), Waschmaschinenanschluss, natürliche Lüftung, normale Ausstattung, dem Ausstattungsstandard des Modernisierungsjahres (ca. 1980er Jahre) entsprechend.

Bad (EG, Anbau): Hänge - WC mit Vorwandinstallation, Waschtisch, Badewanne mit Handbrause und Whirl - Funktion, Duschtasse mit Glasabtrennung (weiße Sanitärelemente), Handtuchheizung, Bodenfliesen (blau, orthogonal verlegt), Wandfliesen mit Bordüre (weiß, ca. 2,00 m hoch gefliest), natürliche Lüftung, normale Ausstattung, dem Ausstattungsstandard des Modernisierungsjahres (ca. 2005) entsprechend.

Heizung / Warmwasserbereitung:

Haupthaus mit Gaszentralheizung (Typ " MHG ProCon 25 ", Baujahr ca. 2010) mit Warmwasserbereitung, Anbau mit Gaszentralheizung der " Fa. ATAG " mit zentraler Warmwasserbereitung, kleine Solaranlage auf dem Anbau.

Strom, Wasser / Abwasser, Gas, Telefon:

Anschlüsse sind vorhanden.

Kanalanschluss:

Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist vorhanden.

Besonderheiten / Bemerkungen:

Der Innenausbau entspricht normalen, durchschnittlichen Wohnansprüchen. Elektro-, Heizungsinstallationen und sonstige Sanitäranlagen sind normaler Standard und entsprechen überwiegend dem Ausführungsstandard des Baujahres / Modernisierungsjahres. Das Kellergeschoss wurde in Teilbereich zu Wohnzwecken ausgebaut. Bei den Flächen im Souterrain handelt es sich um nicht qualifizierten Wohnraum der den Anforderungen an Wohnräume gem. SBauVo und LBO NRW entspricht, da eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie eine ausreichende lichte Raumhöhe nicht gegeben ist.

Baujahr:

Urspr. unbekannt, mehrfach um- / angebaut (Bauanträge vom 09.02.1948, 13.02.1950, 05.05.1959 und 03.07.1962), ca. 2005 Nutzungsänderung von Gaststätte zur Wohnung (AZ.: 63 / B39 / 0386 / 2005), verbessert, gering teilmodernisiert.

Grundrisslösung:

befriedigend, EG: wirtschaftlich günstig geschnitten, OG / DG: familiengerecht, als Maisonettewohnung ausgeführt, mit Dachterrasse (mit Südostausrichtung), EG (Anbau): großen Wohnraum (ehem. Gastraum), für einen 2- bis 3- Personenhaushalt geeignet.

Bauzustand:

Gem. ImmoWertV i.V. mit der ImmoWertA 2021 werden gem. Anlage 1 zu § 12 Absatz 5, Satz 1 Modellansätze für die übliche Nutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung für Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung von durchschnittlich 80 Jahren angegeben.

Die Alterswertminderung gem. § 38 ImmoWertV Teil 3, Abschnitt 3 ist in Abhängigkeit von dem Alter der baulichen Anlagen und der nach Anlage 2 (zu § 12) Nummer 1 zur ImmoWertV ermittelten Modernisierungspunktzahl oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades nach Nummer 2 zu ermitteln. Der Alterswertminderungsfaktor (AWMF) gem. Anhang 8 ist linear zu ermitteln (Formel $AWMF = \frac{RND}{GND}$), es sei denn das gem. § 10 Absatz 2 (Grundsatz der Modellkonformität) Abweichendes gilt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird vielmehr unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, des Zustands, der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen sowie des Berücksichtigungseindrucks angesetzt.

Die fiktive Verjüngung des Bewertungsobjekts erfolgte in Orientierung an das Punkteschema "Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen" gemäß Anlage 2 Nummer 2. Hierbei wurde ein kleiner Modernisierungsgrad im Rahmen der üblichen Instandhaltung zugrunde gelegt.

Der Bauzustand des Bewertungsobjektes ist, bezogen auf das Baualter, als insgesamt befriedigend zu bezeichnen; die Restnutzungsdauer (RND) resultiert aus dem Jetztzustand und dem Erbauungsjahr und wird geschätzt auf 25 Jahre (bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren).

Bauschäden / -mängel, sonstige wertbeeinflussende Umstände:

Baumängel und -schäden, die über eine normale Altersentwertung hinausgehen sind am Bewertungsstichtag in dem nachfolgend beschriebenen Ausmaß feststellbar, d.h. Instandsetzungsarbeiten sind z.Zt. mittelfristig erforderlich.

Die Wertminderungen werden auf der Grundlage der Kosten (Schätzung über Einzelpositionen), die zur Beseitigung der behebbaren Mängel und Schäden aufzuwenden sind, geschätzt. Die Zusammenstellung dieser Kostenschätzung *) entspricht der normalen Markteinschätzung für die anzusetzende Wertminderung. Folgende Minderwerte (mittlerer Reparaturaufwand bezogen auf das Dreifamilienwohnhaus) sind im Vergleich zu einem Dreifamilienwohnhaus gleichen Alters (RND) und Bauart im Zustand ohne Mängel und Schäden angemessen:

- teils erhöhte Gebrauchsspuren und Abnutzungs- sowie Verschleißerscheinungen,
- Feuchtigkeitsschäden am Balkon (Farb- und Putzabplatzungen)

*) In Anlehnung an: "Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Baumängel- und Bauschäden", Dr. Sprengnetter, Bd. II, 153. Ergänzung.

- Feuchtigkeitsschäden / Schwarzschildmelpilz im Kellerbereich,
- teils fehlenden Dämmung der zugänglichen warmwassergeführten Leitungen,
- Imponderabilien / Unwägbarkeiten aufgrund des nicht genehmigten Ausbaus des Kellergeschosses.

pauschale Wertminderung wegen

Baumängel / -schäden:

€ 25.000.-

(...) entspricht rd. €/m² 81.- bei rd. 310 m² Wohnfläche.

Die vorgenannte Wertminderung für Bauschäden und -mängel ist nicht mit den Kosten einer notwendigen umfangreichen vollständigen Sanierung / Modernisierung des Gebäudes der schadhaften Bauteile identisch, sondern als Wertdifferenz zwischen ordnungsgemäßen Bauteilen gleichen Alters und dem derzeitigen Zustand zu sehen.

Energetisch entspricht das Gebäude baujahresbedingt einer nicht mehr zeitgemäßen, bautechnischen und energetischen Gesamtkonstruktion.

Die Beurteilung des baulichen Zustandes erfolgt nach dem optischen Eindruck.

Die Funktionstüchtigkeit einzelner haustechnischer Anlagen wurde nicht detailliert geprüft.

Holzbefall, Schwammgefahr und Analyse der Baustoffe waren ohne Sachbeschädigung nicht prüfbar. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Für Freiheit von verdeckten und verschwiegenen Mängeln kann keine Gewähr übernommen werden.

Das Gutachten ist kein Bausubstanz- und / oder Bauschadensgutachten; Standsicherheit, Schall-, Brand- und Wärmeschutz wurden nicht detailliert geprüft. Weiterhin wurden keine Untersuchungen zu Befall durch pflanzliche oder tierische Schädlinge in Holz und Mauerwerk sowie Schäden durch Tonerdeschmelzzement, Formaldehyd, etc. durchgeführt. Eine augenscheinliche Prüfung des sichtbaren Holzwerkes ergab keine Auffälligkeiten. Raumlufttechnische Untersuchungen zu Schadstoffbelastungen im Innenraum - insbesondere in Bezug auf Chloranisole, Holzschutzmittel bzw. Formaldehyd - wurden nicht vorgenommen.

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Gebäudeenergiegesetz (GEG) und Trinkwasserverordnung (TrinkwV) wurden nicht angestellt.

Eine Dichtigkeitsprüfung der Entsorgungsleitungen nach der Verordnung zur Selbstüberwachung von Abwasseranlagen - Selbstüberwachungsverordnung Abwasser - SüwVO Abw vom 17. Oktober 2013 (nach § 8, Abs. 3 SüwVO Abw Prüfung in Wasserschutzgebieten erforderlich) und ein Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) liegen dem Unterzeichner nicht vor.

Außenanlagen:

Zuwegung, befestigter Vorplatz / offene PKW - Stellplätze, Fahrradgarage, rückseitig befestigte Hoffläche, Einfriedung, Hausanschlüsse.

Die Baubeschreibung erfasst komprimiert den Bau- und Qualitätszustand als Basis zur Ermittlung der Raum- oder Quadratmeterpreise. Nicht wertverschiebende Ergänzungen oder Abweichungen sind möglich.

Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Angaben oder sachverständigen Annahmen.

7. Bauzahlenberechnung

Die Berechnungen erfolgen auf der Basis der vorgelegten Zeichnungen, mit der für die Bewertung ausreichender Genauigkeit.

7.1 Brutto - Grundfläche (DIN 277)

Lt. Katasterplan i.M. 1:1000 vom 10.09.2025 ermittelt, Maße digital abgegriffen.

Zur Ableitung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (wGFZ) wird nachfolgend die oberirdische Bruttogrundfläche (BGF) ermittelt:

Dreifamilienwohnhaus

EG:	=	206,70 m ²
OG:	=	139,40 m ²
DG: *)	=	65,80 m ²
Brutto - Grundfläche (gesamt):		411,90 m²

*) Gemäß ImmoWertA zu Anlage 4, IV.(I).4 zu §12 ImmoWertV sind bei freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, Doppel- und Reihenhäusern Dachgeschosse bei unter 1,25 m Höhe nicht nutzbar, bei Höhen über 1,25 m und unter 2,00 m Höhe eingeschränkt nutzbar und bei über 2,00 m Höhe nutzbar und dementsprechend mit Zu- und / oder Abschlägen zu berücksichtigen.

7.2 Vorhandene GRZ, GFZ (Grundflächen- / Geschossflächenzahl)

Lt. Katasterplan i.M. 1:1000 vom 10.09.2025 gem. §§ 19, 20 BauNVO, bzw. in Anlehnung an die Kriterien der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln ermittelt, in dieser GFZ sind auch die wertrelevanten Flächen berücksichtigt, die im Bauordnungsrecht außer Ansatz bleiben. Maße digital abgegriffen.

Dreifamilienwohnhaus

Grundfläche:	=	206,70 m ²
Geschossfläche (EG bis DG) *):		
206,70 m ² + 139,40 m ² + 65,80 m ² x 0,75	=	395,45 m ²
Grundstücksfläche		
(Flurstücke 3262 / 8 und 3263 / 8):		
348 m ² + 12 m ²	=	360,00 m ²
GRZ:	206,70 m ² / 360 m ²	= 0,57
" wertrelevante GFZ ":	395,45 m ² / 360 m ²	= 1,10

*) Die Geschossflächenzahl (GFZ) nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.
 Gem. § 16 ImmoWertV i.V. mit § 5 ImmoWertV sind in der für die Wertermittlung wertrelevanten Geschossflächenzahl (GFZ) auch die Geschossflächen, die nach dem Bauplanungsrecht i.V.m. dem Bauordnungsrecht außer Ansatz bleiben, z.B. Dachgeschosse, zu berücksichtigen. Demnach sind Geschossflächen von Dachgeschossen mit dem 0,75 -fachen, Staffel- und Mansardgeschosse zu 100 % und Dachspitzen sowie Kellergeschosse nicht zu berücksichtigen.

7.3 Wohnflächenzusammenstellung

Der vorliegenden Bauzahlenberechnung - nach Plausibilisierung - entnommen, Dachterrasse zu ¼ Anteil.

Dreifamilienwohnhaus

Dem Unterzeichner liegen keine aktuellen, vermaßten Bauzeichnungen des Bewertungsobjektes vor. Die Wohnfläche wird der vorliegenden Bauzahlenberechnung entnommen. Hierbei werden die Flächen der (ehem.) Gaststätte der Wohnung Nr. 3 (Erdgeschoss, Anbau) zugeordnet. Bei den Flächen im Souterrain handelt es sich um nicht qualifizierten Wohnraum der den Anforderungen an Wohnräume gem. SBauVo und LBO NRW entspricht, da eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie eine ausreichende lichte Raumhöhe nicht gegeben ist. Eine Berücksichtigung der Souterrainflächen im Ertragswertverfahren erfolgt nicht.

Wohnung Erdgeschoss

Wohnzimmer:	=	16,85 m ²
Schlafzimmer:	=	7,11 m ²
Küche:	=	7,49 m ²
Bad:	=	7,95 m ²
Kinderzimmer:	=	19,31 m ²
		58,71 m ²

Wohnung Ober- / Dachgeschoss (Maisonette)

Wohnküche:	=	57,67 m ²
Schlafzimmer:	=	15,21 m ²
Arbeitszimmer:	=	17,83 m ²
Diele:	=	5,96 m ²
Diele:	=	6,23 m ²
Gäste - WC:	=	1,58 m ²
Bad:	=	8,67 m ²
Dachterrasse:	=	5,29 m ²
Kinderzimmer:	=	12,51 m ²
Kinderzimmer:	=	14,51 m ²
Diele:	=	7,65 m ²
Treppenhaus:	=	4,95 m ²
		158,06 m ²

Wohnung Erdgeschoss (Anbau, (ehem.) Gaststätte)

Schankraum:	=	44,01 m ²
Nebenraum:	=	13,80 m ²
Damen WC:	=	2,35 m ²
Herren WC:	=	4,38 m ²
Personal WC:	=	2,28 m ²
WC Vorraum:	=	1,49 m ²
Abstellraum:	=	10,63 m ²
Küche:	=	11,90 m ²
Diele:	=	2,69 m ²
		93,53 m ²

Das neue Raumprogramm der Wohnung konnte nicht vollends der o.g. Räume zugeordnet werden. Es kann innerhalb der Einheit zu Flächenverschiebungen kommen.

Zusammenstellung der Wohnflächen**Dreifamilienwohnhaus**

Erdgeschoss	:	58,71 m ²	
Ober- / Dachgeschoss	:	158,06 m ²	
Erdgeschoss (Anbau)	:	93,53 m ²	
			310,30 m ²
Gesamt:		rd.	310,00 m²

Im Rahmen dieses Gutachtens wird die Wohnfläche mit rd. 310 m² mit der für die Bewertung ausreichender Genauigkeit angehalten. Ein örtliches Aufmaß wurde auftragsgemäß nicht durchgeführt.

8. Grundbuchdaten

Lt. beglaubigtem Grundbuchauszug vom 09.04.2025; die angegebenen Grundbucheintragungen geben nur den Inhalt zum Zeitpunkt der Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerkes wieder, spätere Eintragungen sind nicht vermerkt; dem Zwangsversteigerungsvermerk wird im Rahmen der Zwangsversteigerung kein eigener Werteinfluss beigemessen.

Bestandsverzeichnis

	Amtsgericht	Köln
	Grundbuch von	Thurn - Strunden
	Blatt	15160
	Gemarkung	Thurn - Strunden
	Flur	70
• lfd. - Nr.: 1	Flurstück	3262 / 8
	Widmung	Gebäude- und Freifläche, Thurner Heide 2.
	Größe	348 m ²
• lfd. - Nr.: 2	Flurstück	3263 / 8
	Widmung	Gebäude- und Freifläche, Thurner Heide 2.
	Größe	12 m ²
	Abt. I / Eigentümerin	XXX XXX geb. XXX, geboren am XX.XX.XXXX.
Abt. II	• lfd. - Nr. 1	<i>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Köln, AZ.: 93 K 21 / 25), einge- tragen am 09.04.2025.</i>

Durch die o.g. Rechte / Eintragungen in Abt. II des zu bewertenden Grundstückes wird der Verkehrswert nicht beeinflusst (wertneutral).

Sonstige Privatrechtliche

Rechte und Pflichten: Sonstige privatrechtliche Vereinbarungen sind nicht bekannt.

9. Wertermittlung

9.1 Grundsätze und Verfahren

Der Wertermittlung wurden die Vorschriften der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immo WertV) vom 19.05.2010, BGBl. I 2010, S. 639, in Kraft getreten ab 01.07.2010, der Wertermittlungsrichtlinien (WertR) in der Fassung vom 19.07.2002 (Bundesanzeiger Nr. 238 a vom 20.12.2002) bzw. Ergänzung / Neufassung vom 01.03.2006 (WertR 06), der Sachwertrichtlinie (SW - RL) vom 05.09.2012 (Bundesanzeiger AT vom 18.10.2012) als Ersatz der Ziffern 1.5.5, Abs. 4, 3.1.3, 3.6 bis 3.6.2 und Anlagen 4, 6, 7 und 8 der WertR 2006 sowie der Ertragswertrichtlinie (EW - RL) in der Fassung vom 12.11.2015 (Bundesanzeiger AT vom 04.12.2015) als Ersatz der Ziffern 1.5.5, Abs. 3, 3.1.2, 3.5 bis 3.5.8 und Anlagen 3, 5, 9 a und 9 b der WertR 2006 zugrunde gelegt und durch die am 01.01.2022 Inkraft getretene Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV) vom 14.07.2021 (veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021, Teil I, Nr. 44 ausgegeben am 19.07.2021) in Verbindung mit der ImmoWertA ersetzt.

Hiernach ist der Verkehrswert gem. § 194 BauGB nach dem Preis zu bestimmen, der am Wertermittlungstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem im Einzelfall maßgeblichen Zustand ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für die Wertermittlung bebauter Grundstücke stehen das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 25 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 26 i.V. mit §§ 13 - 16, § 9, §§ 40 - 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) zur Verfügung.

Der Bodenwert ist in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren unter Zugrundelegung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen zu ermitteln (§§ 24 - 26 ImmoWertV). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Der Bodenwert kann gemäß §§ 13 - 16 i.V. mit §§ 40 - 45 ImmoWertV auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Diese sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Objekte, die am Markt nach Renditegesichtspunkten (Preisbemessung nach der Ertragsfähigkeit des Grundstücks) gehandelt werden, sind nach dem Ertragswertverfahren und zur Kontrolle nach dem Sachwertverfahren zu bewerten.

Substanzorientierte Objekte (z.B. Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, d.h. Preisbemessung nach verkörperten Sachwerten, insbesondere bei Eigennutzung) sind nach dem Sachwert zu beurteilen und Auswirkungen einer möglichen Vermietung oder Verpachtung über das Ertragswertverfahren zu prüfen.

Gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV handelt es sich im vorliegenden Fall um ein **Ertragswertobjekt**.

Die Wertermittlung wird entsprechend der Regeln der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) durchgeführt; § 8 ImmoWertV findet in der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren keine Anwendung. Der Verkehrswert wird lastenfrei ausgewiesen.

Hiernach wird der Verkehrswert / Marktwert (§ 6 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten und Würdigung der Aussage der Ergebnisse der angewandten Verfahren aus dem Ertragswert abgeleitet. Aufgrund der wertprägenden Charakteristik des Bewertungsobjektes und der fehlenden Marktanpassungs- / Sachwertfaktoren wird auf die Ermittlung des Sachwertes verzichtet.

9.2 Bodenwert

Die Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln, aufgestellt zum 01.01.2025, weist einen durchschnittlichen Richtwert im voll erschlossenen (erschließungsbeitragsfreien nach BauGB und KAG) Zustand von € 820.- je m² aus.

Vergleichslage / -kriterien: Köln, Ortsteil Dellbrück, " Marthastraße 16 - 22 ", Bodenrichtwertnummer 905027, Baugrundstücke für allgemeine Wohnbebauungen (Mietgeschosswohnungsbaugrundstücke), dreigeschossige Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss, bei einer Geschossfläche (GFZ) von 1,5.

Das zu bewertende Grundstück entspricht in seinen wesentlichen Eigenschaften und wertrelevanten Faktoren nicht den Vergleichsgrundstücken; die abweichenden Eigenschaften gegenüber den Richtwertgrundstücken sind mit nachfolgenden Zu- / Abschlägen jeweils vom modifizierten Ausgangswert angemessen:

Basiswert der Grundstücksfläche (Zone) je m ² per 01.01.2025	€	820.-
Eine Anpassung aufgrund der Lage des Bewertungsgrundstücks innerhalb der Bodenrichtwertzone erfolgt nicht.		
€ 820.- je m ² x 1,00	€	820.-
Anpassung / Minderung aufgrund geringer baulicher Ausnutzung (GFZ 1,10 / 1,50) im Vergleich zu den Richtwertkriterien.		
€ 820.- je m ² x 1,49 / 1,73 *)	€	706.- rd.
	€	706.-
auf- / abgerundet	€	706.-

*) Umrechnungskoeffizient (WZ) lt. Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Köln, Stand 01.01.2025 für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung (GFZ). Gem. Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses lässt sich die Wertzahl bei abweichender baulicher Ausnutzung (GFZ) mittels folgender Gleichung ableiten:

$$\text{Wertzahl (WZ)} = 0,988 \times e^{(0,37233 \times \text{GFZ})}$$

Bei einer GFZ von 2,70 ist die Wertzahl (WZ) von 2,70 zugewiesen. Die vorstehende Gleichung ist nur in dem Bereich einer GFZ von 0,40 bis 2,70 anwendbar. Für den Bereich mit einer GFZ > 2,70 ist eine lineare Umrechnung angemessen. Die Wertzahl zeigt die Abhängigkeit des Bodenwertes vom Maß der baulichen Nutzung.

360 m ² Vorderland, (Flurstücke 3262 / 8 und 3263 / 8), á € 706.-	€	254.200.- rd.
-- m ² Hinterland á € -.-	€	-.-
	€	254.200.-
Bodenwert (ebf) *)	€	254.200.-

(...) entspricht bei einer Wohnfläche von rd. 310 m² einem wohnflächenbezogenen Bodenwertanteil von rd. €/m² 820.- (inkl. der offenen PKW - Stellplätze).

Die Bodenwertermittlung bezieht sich nicht auf eine Prüfung möglicher Belastungen des Bodens, des Wassers oder der Luft.

*) **Modellkonformer Bodenwert**

Um Modellkonformität sicherzustellen ist bei der Anwendung der Liegenschaftszinssätze zur Ermittlung des Ertragswerts des Grundstücks die verwendete Ableitungsmethode und die zu Grunde gelegten Daten zu beachten. In Anlehnung an das Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze wird modellkonform der unbelastete Bodenwert, d.h. ohne Berücksichtigung der Belastung durch ggf. Grunddienstbarkeit, Baulasten, etc., zur Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts des Grundstücks berücksichtigt. Eine Differenz aus dem Bodenwert des unbelasteten Grundstücks und dem ermittelten Bodenwert des belasteten würde innerhalb des jeweiligen objektspezifischen Wertermittlungsverfahren (Sach- oder Ertragswertverfahren) als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt werden.

9.3 Ertragswert

Dreifamilienwohnhaus mit 2 offenen PKW - Stellplätzen.

Baujahr: ursrp. unbekannt, ab 1948 mehrfach um- /
angebaut, verbessert, gering teilmodernisiert.
Wohnfläche: rd. 310 m²

Mieten als marktüblich erzielbare Nettokaltmiete

In Anlehnung an den Mietspiegel der Stadt Köln, Stand April 2025, fiktiv Gruppe 3 (bezugsfertig von 1976 bis 1989), in mittlerer Wohnlage, Ausstattungsklasse 2, sind für Wohnungen 30 m² bis 49,90 m²: €/m² 7,60 bis €/m² 10,70, für Wohnungen mit 50 m² bis 69,90 m²: €/m² 7,60 bis €/m² 10,40, für Wohnungen mit 70 m² bis 89,90 m²: €/m² 7,40 bis €/m² 10,00, für Wohnungen mit 90 m² bis 109,90 m²: €/m² 7,60 bis €/m² 10,40, für Wohnungen mit 110 m² bis 140 m²: €/m² 7,00 bis €/m² 10,00 jeweils ohne Neben- und Betriebskosten ausgewiesen.

Im Internetportal "Immobilienscout24.de" wird ein durchschnittlicher Mietpreis lagetypisch von €/m² 11,96 ausgewiesen.

Im Internetportal "homeday" werden durchschnittliche Mietpreise (als Angebotsmieten) lagetypisch um €/m² 11,30 ausgewiesen.

Die derzeit erzielte Warmendmiete (Fremdmiete) beträgt: €/Monat 2.200.-. Das Objekt wird im Erdgeschoss (Anbau) eigengenutzt. Aufgrund der Art, Lage, Größe, Beschaffenheit und Ausstattung ist folgender gemittelter und marktüblicher Ansatz inkl. jeweils anteiliger Nutzung der Keller- und Gemeinschaftsflächen, angemessen *):

Wohnung (um 60 m ²):	59 m ²	á € 10,40	=	€	614.-	rd.
Wohnung (um 100 m ²):	93 m ²	á € 10,00	=	€	930.-	rd.
Wohnung (über 140 m ²):	158 m ²	á € 9,50	=	€	1.501.-	rd.
offener PKW - Stellplatz:	2 Stck.	á € 25,00	=	€	50.-	
monatlich:				€	3.095.-	
jährlicher Rohertrag / Übertrag:				€	37.140.-	

*) Die angesetzte Nettokaltmiete gilt für vergleichbare Objekte im mängel- und schadensfreien Zustand. Es wird jedoch unterstellt, dass sie in einen mängel- und schadensfreien Zustand versetzt werden können. Daher ist der alterswertge-minderte Aufwand für die geschätzten Instandsetzungsmaßnahmen / Kosten zur Beseitigung der in 4.) aufgeführten Punkte notwendig, um einen ordnungsgemäßen Zustand zu erreichen, zusätzlich im Ertragswertverfahren gem. § 8 ImmoWertV i.V. mit § 8 ImmoWertA als Abzug berücksichtigt.

Übertrag:	€	37.140.-
abzüglich Bewirtschaftungskosten:		
14,00 €/m ² Instandhaltungskosten		
(bei rd. 310 m ² Wohnfläche)	€	4.340.-
106,00 € Instandhaltungskosten je PKW - Stellplatz	€	212.-
359,00 € Verwaltung je Wohneinheit	€	1.077.-
47,00 € je PKW - Stellplatz	€	94.-
2,00 % Mietausfallwagnis	€	743.- rd.
(übliche) Bewirtschaftungskosten (rd. 17,41 %)	€	- 6.466.-
Jahresreinertrag des Grundstücks:	€	30.674.-
abzüglich:		
2,80 % ige Bodenwertverzinsung (ebf) **)		
rd. € 254.200.- x 0,028	€	- 7.118.-
Jahresreinertrag der baulichen Anlage:	€	23.556.-
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
fiktive Restnutzungsdauer	25 Jahre	
Barwertfaktor - gem. § 34 ImmoWertV -	17,81	
Ertragswert der baulichen Anlage:		
€ 23.556.- x 17,81	€	419.500.- rd.
Bodenwert (ebf)	€	254.200.-
(Vorläufiger) Ertragswert	€	673.700.-
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- gem. § 8 ImmoWertV i.V. § 8 ImmoWertA, Baumängel / -schäden, Imponderabilien, pauschal -	€	- 25.000.-
subsidiäre Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale	€	-.-
Ertragswert		
(Dreifamilienwohnhaus mit 2 offenen PKW - Stell- plätzen)	€	648.700.-

*) Die Liegenschaftszinssätze (§ 193 Abs. 5 BauGB) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV). Mit dem LSZ wird der im Ertragswertverfahren ermittelte Wert den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt mit dem Ziel angepasst, den Verkehrswert zu ermitteln. Der Liegenschaftszinssatz wird i.d.R. auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der RND der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahren ermittelt. Das jeweilige objektbezogene Risiko bei der Erwirtschaftung der Erträge ist einer der ausschlaggebenden Faktoren für die Höhe des Liegenschaftszinssatzes. Weitere wesentliche Einflussfaktoren sind z.B. die Nutzungsart, die Lage, die Miethöhe, die Marktsituation, die Attraktivität des Mietobjektes etc.

Lt. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln, Jahresbericht 2025, sind für vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser durchschnittlich 1,70 % (± 0,50), Wohneigentum durchschnittlich 2,00 % (± 1,10), für Dreifamilienhäuser durchschnittlich 2,80 % (± 1,30), für Mietwohnhäuser 2,90 % (± 1,00), für gemischt genutzte Grundstücke mit weniger als 50 % gewerblichem Mietanteil 3,20 % (± 1,00), für gemischt genutzte Grundstücke mit mehr als 50 % gewerblichem Mietanteil durchschnittlich 3,70 % (± 0,80), für Geschäfts- und Bürogrundstücke 3,90 % (± 0,90) und für Sonstige Gewerbegrundstücke (6,00 %) als Liegenschaftszinssätze anzusetzen.

Zum Wertermittlungstichtag wird aus sachverständiger Sicht bei der vorstehenden Nutzung als Dreifamilienwohnhaus ein geringes Renditerisiko gesehen, sodass in dem vorliegenden Bewertungsfall ein objektbezogener Ansatz von 2,80 % als marktgerechter Liegenschaftszinssatz (Dreifamilienwohnhaus, rd. 310 m² WF, mittlere Wohnlage, RND = 25 Jahre) anzusetzen ist.

9.4 Zusammenstellung

Der Wert der baulichen Anlagen ist der Herstellungswert der Gebäude sowie der Außenanlagen und der besonderen Betriebseinrichtungen unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alter, Baumängel und -schäden sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände / objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

" Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 25) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 26 i.V. mit §§ 13 - 16, § 9 sowie §§ 40 - 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln " (§§ 6 - 8 ImmoWertV).

" Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§§ 40 - 43) ermittelt " (§§ 35 - 39 ImmoWertV).

(vorl.) Sachwert	€	n.a.
(...) enthaltener Bodenwert	€	254.200.-

" Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt (...) " (§ 27 mit §§ 28 - 34 ImmoWertV).

Ertragswert	€	648.700.-
--------------------	----------	------------------

Eine über die normale Altersentwertung hinausgehende Wertminderung wegen vorhandener Bauschäden und Baumängel in Höhe von pauschal € 25.000.- (s. Abs. 6. Baubeschreibung) sind als besonders objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Ansatz gebracht worden.

Vermietung und Verkäuflichkeit erscheinen im Rahmen des Gutachtens gewährleistet.

9.5 Verkehrswert / Marktwert

Nach § 194 des Baugesetzbuches lautet die Definition des Verkehrswertes:
" Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre ".

Der örtliche Grundstücksmarkt und Marktanalysen zeigen, dass Objekte dieser Art und Lage überwiegend zur Vermietung - als langfristige, zweckgebundene Kapitalanlage - bzw. für eine gewerbliche Nutzung bestimmt sind; der Markt beurteilt diese Objekte nach der Renditefähigkeit, d.h. der Ertragswert ist maßgebend. Der Sachwert ist wertmäßig unterstützend.

Hiernach schätze ich den **Verkehrswert / Marktwert** (als Gesamtwert) zum vorgenannten Stichtag unter Berücksichtigung aller wertspezifischen Merkmale und signifikanten Eigenschaften des Objektes und des örtlichen Grundstücksmarktes in Anlehnung an den marktüblich gerundeten Ertragswert auf:

€ 649.000.-

(in Worten: Sechshundertneunundvierzigtausend Euro)

(...) dies entspricht - bezogen auf den vorläufigen Ertragswert in Höhe von € 673.700.- - einem Wert inkl. der PKW - Stellplätze von rd. € 2.173.- je m² Wohnfläche (rd. 310 m²) bzw. dem 18,1 -fachen marktüblichen Jahresrohertrag und liegt in der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln ausgewiesenen Spannen (Dreifamilienwohnhaus: Ø 21 -fach (Spanne 14 -fach bis 25 -fach)).

Ich versichere, vorstehendes Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abgegeben zu haben, ich bin mit den Parteien weder verwandt noch verschwägert und habe auch kein wirtschaftliches und persönliches Interesse am Ausgang dieses Gutachtens.

50259 Pulheim, den 26.01.2020


 Dipl. - Ing. Frank R. Borchardt
 - digitalisierte Unterschrift / Stempel -



Urheberschutz

Das Gutachten unterliegt dem Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten einschließlich aller Anlagen ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte, auch von Teilen daraus, ist nur mit schriftlicher Genehmigung des ö.b.u.v. Sachverständigen Dipl. - Ing. Frank R. Borchardt gestattet.

9.6 Aufteilung der Einzelwerte der Flurstücke

Die zu bewertenden Flurstücke sind jeweils mit einem Wohnhaus bebaut bzw. weisen keine Bebauung auf (Zuwegung) und bilden z.Zt. eine wirtschaftliche Einheit; eine getrennte Verwertung ist aus Sicht des Unterzeichners nicht vertretbar.

In diesem Fall wird das Flurstück 3262 / 8 als " Stammgrundstück " festgesetzt, da

- sich der größere Teil der Bruttogrundfläche auf diesem Flurstück befindet,
- die Erschließung des Objekts über das Flurstück erfolgt
- sich der Hauptzugang auf dem Flurstück befindet
- die wirtschaftliche Bedeutung (z. B. Erträge auf diesem Flurstück) maßgeblich ist.

Der Verkehrswert der übrigen Flurstücke bemisst sich jeweils ausschließlich anhand des anteiligen Bodenwerts.

Hiernach schätze ich die Einzelwerte nach gleichen vorgenannten Kriterien auf:

- a.) Amtsgericht Köln, Grundbuch von Thurn - Strunden, Blatt 15160, Gemarkung Thurn - Strunden, Flur 70, Flurstück 3262 / 8, Gebäude- und Freifläche, Thurner Heide 2, Größe 348 m²

Einzelverkehrswert	€	640.500.- rd.

- b.) Amtsgericht Köln, Grundbuch von Thurn - Strunden, Blatt 15160, Gemarkung Thurn - Strunden, Flur 70, Flurstück 3263 / 8, Gebäude- und Freifläche, Thurner Heide 2, Größe 12 m²

Einzelverkehrswert	€	8.500.- rd.

50259 Pulheim, den 26.01.2026


 Dipl. - Ing. Frank R. Borchardt
 - digitalisierte Unterschrift / Stempel -



Bildansicht	Bild - Nr.
• Luftaufnahme	ohne Nr.
• Straßenansicht	1 - 2
• Straßenansicht	3 - 4
• Rückansicht	5 - 6
• schadhafter Balkon, Kelleraußentreppe	7 - 8
• Dachaufsicht, Kellerraum	9 - 10
• Kellerraum	11 - 12
• Kellerbad, Heizung	13 - 14
• Schimmelpilz Keller, Treppe KG - EG	15 - 16
• EG: Hauseingang, Zimmer	17 - 18
• EG: Zimmer	19 - 20
• EG: Bad, Treppe EG - OG	21 - 22
• OG: Bad, Dachterrasse	23 - 24
• Solaranlage, Terrassenüberdachung	25 - 26
• OG: Gäste - WC, Treppe OG - DG	27 - 28
• DG: Flur, Zimmer	29 - 30
• Haustür EG (Anbau), Zimmer	31 - 32
• EG (Anbau): Zimmer	33 - 34
• EG (Anbau): Kamin, Küche	35 - 36
• EG (Anbau): Heizung, Bad	37 - 38
• Kelleraußentreppe, Kellerraum	39 - 40